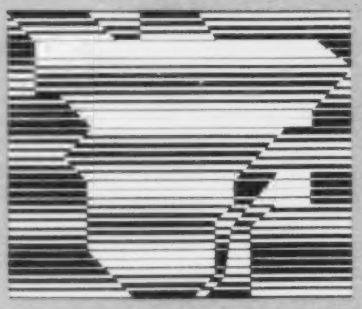
Études et documents no 6

L'impact de l'immigration sur le marché du logement dans la région métropolitaine de Montréal de 1961 à 1981

par: Georges Mathews

Institut national de la recherche scientifique
(INRS-Urbanisation) à Montréal



Gouvernement du Québec
Ministère de l'Immigration

Avril 1978

Études et documents no 6

104-04296/

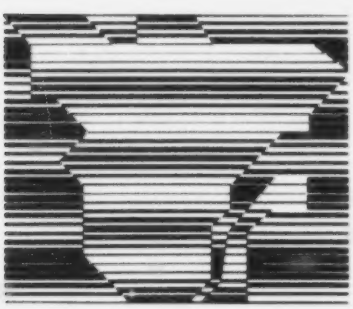
L'impact de l'immigration sur le marché du logement dans la région métropolitaine de Montréal de 1961 à 1981

par: Georges Mathews

Institut national de la recherche scientifique
(INRS-Urbanisation) à Montréal

Étude effectuée pour la Direction de la recherche
du ministère de l'Immigration du Québec

RECEIVED



Gouvernement du Québec
Ministère de l'Immigration

Avril 1978

Bien que cette étude ait été effectuée pour la Direction de la recherche du ministère de l'Immigration du Québec, les idées qui y sont exprimées demeurent la seule responsabilité de l'auteur et ne traduisent pas nécessairement celles du ministère.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
3e trimestre 1978

Préface

Dans le cadre des travaux que nous avons publiés sur l'impact économique de l'immigration, cette quatrième étude fait suite aux études nos 3,4 et 5 sur "L'immigration internationale et l'économie du Québec," de la présente série d'Études et documents.

L'étude no 3 faisait état de l'importance relative des dépenses des ménages immigrants au niveau du logement, qui constituent à elles seules environ 29% du budget familial après six mois de séjour, cette part se maintenant à 22% après 5 ans de résidence, comparativement à 19% pour la famille québécoise. L'impact "direct" de l'immigration au cours de la période 1968-75 sur l'investissement résidentiel (le marché des logements neufs) pour l'ensemble du Québec y était évalué à quelque 183 millions de dollars.

La présente étude vient compléter ces résultats par une analyse beaucoup plus détaillée pour la région de Montréal où l'auteur s'intéresse essentiellement à l'impact "indirect" sur le marché des logements usagés qui attire quelque 72% des ménages immigrants au cours des cinq premières années de résidence.

Malgré le peu de données disponibles, l'auteur arrive à développer une méthodologie qui tient compte du caractère très conjoncturel du marché du logement et des différents impacts possibles selon les conditions de ce marché.

Yves Bussière
Directeur de la Recherche
Ministère de l'Immigration du Québec

Avril 1978

Avant-propos

La présente étude s'inscrit dans un effort de recherche plus vaste, dont l'objet est d'analyser l'impact de l'immigration internationale sur l'économie québécoise. Elle s'ajoute à trois études qui ont été menées sous la direction de Mario Polèse, professeur à l'I.N.R.S. - Urbanisation, et publiées dans la présente série d'Études et documents.

Première étude:
L'impact à court terme de l'immigration internationale sur la production et l'emploi au Québec, 1968-1975, par Mario Polèse et Agnès Lê Minh, avec la collaboration de Jean-Claude Thibodeau (Études et documents, no 3, avril 1978).

Deuxième étude:
L'immigration et le marché du travail: une évaluation du processus de sélection et d'intégration des immigrants au Québec, 1968-1975, par Normand Ouellet, avec la collaboration de Suzanne Turgeon et d'Agnès Lê Minh (Études et documents, no 4, avril 1978).

Troisième étude:
L'impact de l'immigration internationale sur la croissance économique à long terme du Québec, 1951-1974, par Marc Termote, Georges Mathews et Hadj Benyahia (Études et documents, no 5, avril 1978).

Cette équipe de recherche comprenait des chercheurs de l'I.N.R.S.-Urbanisation et du ministère de l'Immigration du Québec; la direction scientifique a été assumée par l'I.N.R.S. L'étude a été commanditée par la Direction de la recherche du ministère de l'Immigration du Québec.

Table des matières

I. Brève introduction sémantique 7

II. Le fonctionnement du marché du logement 9

III. L'immigration et le marché du logement: l'approche macro-économique 11

A. Cadre général de l'analyse 11
B. La période 1961-1971 13
C. La période 1971-1981 14

IV. L'immigration et la transformation des quartiers, ou l'approche micro-économique 17

V. Conclusion générale 24

Liste des tableaux

Tableau 1:
Logements terminés, taux de vacance, ménages immigrants, région de Montréal, 1961-1975 12

Tableau 2:
Caractéristiques des logements des ménages immigrants arrivés dans la zone métropolitaine de Montréal entre 1960 et 1970 et présents en juin 1971 14

Tableau 3:
Évolution des loyers dans la région métropolitaine de Montréal, 1974-1980 15

Tableau 4:
Coût supplémentaire entraîné par chaque génération d'immigrants de 1974 à 1980 16

Tableau 5:
Évolution du nombre et de la proportion des immigrants dans les municipalités de la région métropolitaine de Montréal de 1961 à 1971 18

Tableau 6:
Évolution du nombre et de la proportion des immigrants à l'intérieur de la ville de Montréal de 1961 à 1971 19

Tableau 7:
Définition des zones de la ville de Montréal 20

I. Brève introduction sémantique

L'utilisation optimale de ressources qui sont limitées constitue le champ privilégié de la science économique, qui a développé des concepts particuliers pour discuter de cette question. Considérons le concept de pénurie. Si l'offre a tendance à satisfaire la demande, il ne saurait y avoir, dans une économie de marché, de pénurie durable, au sens où les économistes l'entendent. La fonction du marché réside dans la production et la distribution des biens offerts à ceux qui sont prêts à payer le prix de ces biens. Il ne peut y avoir de pénurie, i.e. de demande non satisfaite, que *temporaire* et *sectorielle,* liée au temps requis pour effectuer les transferts de ressources d'un secteur à un autre, suite, par exemple, aux caprices des modes dans la consommation ou à des modifications plus durables dans les patterns de consommation. Essentiellement, le revenu monétaire et l'épargne accumulée sont instantanément mobiles, alors que la main-d'oeuvre, le capital physique, l'appareil administratif mettent beaucoup plus de temps à changer de secteur. Qui dit pénurie, au sens économique, dit en fait incapacité de rassembler sur-le-champ les ressources nécessaires.

Le langage courant accorde une tout autre signification au mot pénurie: il y a pénurie lorsqu'on est obligé de se contenter d'une quantité moindre que précédemment. Une mauvaise récolte ou une augmentation importante de la demande pour un bien dont l'offre est inélastique entraînent une pénurie en ce sens pour les gens qui consommaient déjà ce bien.

Les économistes n'ont pas toujours bien distingué ces deux sens opposés. Par exemple, la période qui a suivi la fin de la Deuxième Guerre Mondiale a connu une pénurie de main-d'oeuvre dans plusieurs secteurs suite à l'accumulation de l'épargne monétaire pendant la guerre, épargne sans contrepartie physique. Lorsque cette épargne a pu "circuler" librement après la guerre, elle s'est portée vers des biens qui ne pouvaient être produits instantanément: il y avait, entre autres, pénurie sectorielle de main-d'oeuvre au sens économique, et l'immigration internationale a permis de réduire, partiellement du moins, cette pénurie[1].

Par contre, lorsque certains économistes prédisent une pénurie généralisée de main-d'oeuvre d'ici 1990, suite à la réduction de la fécondité, il ne peut s'agir de pénurie au sens économique. D'un point de vue strictement économique, i.e. par rapport à l'utilisation efficace des ressources existantes, une pénurie générale de main-d'oeuvre, ou de capital, est un non-sens[2]. Elle n'a de sens que dans le langage courant. Or, le rôle que peut jouer l'immigration internationale dans la réduction de telles pénuries est pour le moins ambigu.

Cette clarification sémantique permet de poser les questions pertinentes quand on analyse l'impact de l'immigration sur le marché du logement pendant la période 1961-1981. Mais auparavant, il faut regarder de plus près le fonctionnement de ce marché particulier.

1. Voir Louis Parai, *L'Impact économique de l'immigration,* Ottawa ministère de la Main-d'oeuvre et de l'Immigration, 1974.
2. Du moins dans le cas d'une économie fermée ou planétaire. Une économie nationale exportant une proportion importante de sa production peut connaître à un moment donné une pénurie quasi généralisée de main-d'oeuvre.

II. Le fonctionnement du marché du logement

Le *ménage* constitue l'unité de base sur le marché du logement. Un ménage est, par définition, une personne ou un groupe de personnes qui occupent un logement. Il y a donc autant de ménages que de logements occupés. Il y a deux grands types de ménages: le ménage est *familial* lorsqu'il comprend soit le couple marié (avec ou sans enfants), soit un des deux parents et les enfants; le ménage est *non familial* dans tous les autres cas.

Chaque année, des ménages disparaissent, par décès ou émigration, d'autres apparaissent, par immigration ou formation de nouvelles familles ou dislocation de ménages existants: supposons par exemple qu'un ménage ayant deux enfants les voie partir chacun de son côté pour habiter seul: là où il n'y avait qu'un ménage familial, il y en aura maintenant trois: un familial (les parents) et deux non familiaux. Le bilan de ces flux constituera l'addition nette de nouveaux ménages. En vertu de la définition d'un ménage, une addition nette de ménages n'est possible que s'il y a des logements inoccupés et (ou) addition nette de logements (cette addition représentera la différence entre les nouvelles constructions et les démolitions).

Or, règle générale, les nouveaux logements sont occupés par des ménages qui avaient déjà un logement et qui ont décidé d'améliorer leurs conditions de logement. Le revenu moyen de ces ménages est supérieur au revenu moyen de l'ensemble des ménages. Les logements libérés par ces ménages seront occupés par des ménages à revenu un peu moins élevé, et ainsi de suite. C'est donc dire que la quête des nouveaux ménages, dont le revenu moyen est inférieur à celui de l'ensemble des ménages, ne peut réussir que s'il y a dans les classes de revenus plus élevées, assez de ménages désireux d'augmenter leur consommation de logement. Si ces derniers sont moins nombreux que les nouveaux ménages potentiels, il y aura d'abord chute du taux de vacance et ensuite impossibilité pour certains d'avoir un logement.

Ainsi, l'analyse[3] de la population des secteurs de recensement qui se sont peuplés entre 1966 et 1971 révèle la prédominance dans ces secteurs de ménages âgés de moins de 40 ans et ayant un revenu supérieur à la moyenne de l'ensemble de la zone métropolitaine.

Il faut donc insister sur le fait que l'évolution de la demande de logements (au sens économique) peut ne pas suivre l'évolution des "besoins" de logement. L'impact de l'immigration dépend donc de la conjoncture dans laquelle elle s'inscrit.

3. Cette analyse a été faite à partir du catalogue 95-734 de Statistique Canada, "Caractéristiques de la population et du logement par secteur de recensement", 1971.

III. L'immigration et le marché du logement

A. Le cadre général

Les immigrants qui achètent ou louent, dès leur arrivée, un logement neuf ou quasi neuf ont, sur le flux des investissements résidentiels, un impact direct qu'il est assez facile de quantifier[4]. Nous nous intéressons ici essentiellement à l'impact qu'ont les immigrants qui occupent des logements usagés. De ce point de vue, on peut distinguer trois situations possibles:

1. Un taux élevé de logements vacants (5% et plus) relativement durable: il n'y donc pas de pénurie de logements au sens économique, et l'immigration peut avoir un effet favorable, même si elle n'affecte pas l'offre directement, à travers la main-d'oeuvre spécialisée par exemple.

2. Un faible taux de logements vacants, dû à une pénurie de l'offre. La demande (économique) est présente, mais il y a des goulots du côté de l'offre. Pour exercer un impact favorable, l'immigration doit agir sur l'offre, i.e. éliminer les goulots, de façon à créer un *surplus,* i.e. produire un nombre de nouveaux logements supérieur au nombre de ménages immigrants. Sinon, l'impact sera négatif.

3. Un faible taux de logements vacants, dû à une "faible" demande de logements neufs. L'immigration aura un impact très défavorable sur une telle situation, à moins que les ménages immigrants n'occupent tous des logements neufs.

Chacune de ces situations peut être datée: la période qui a suivi la Deuxième Guerre était caractérisée par le deuxième type, la décennie des années 1960, par le premier type, et la période actuelle (1973- ?), par le troisième type.

Le tableau 1 compare l'évolution du nombre de logements terminés, du taux de vacance des logements locatifs, du nombre total des ménages et du nombre des ménages immigrants dans la région métropolitaine de Montréal de 1961 à 1975.

Un certain nombre d'immigrants n'est que de passage dans la région de Montréal. On estime à 30% le taux des "pertes" enregistrées par rapport au nombre total d'immigrants ayant déclaré vouloir s'établir au Québec[5]. La donnée pertinente pour notre propos est donc celle du recensement canadien, puisque nous nous intéressons à l'impact permanent de l'immigration.

Le nombre de ménages immigrants s'étant installés dans la région de Montréal entre 1971 et 1975 peut être estimé à l'aide du rapport entre le nombre d'immigrants admis dans la région de Montréal entre 1966 et 1970 et le nombre de ménages immigrants arrivés au cours de cette période et toujours présents au 1er juin 1971. Ce rapport est de 4.46. Si l'on applique ce rapport aux immigrants admis dans la région de Montréal entre 1971 et 1975, soit 101,600, on obtient, à la fin de 1975, un total de 22,780 ménages formés par ces immigrants.

Il y a deux méthodes de calcul de l'évolution du nombre de ménages. La méthode la plus simple consiste, bien sûr, à utiliser les données du recensement, qui sont indiquées pour 1961 et 1971. Ainsi, le territoire de la zone de 1961 a connu une augmentation de 213,300 ménages au cours de cette décennie. (Si on utilise la définition territoriale de 1971, l'augmentation est de 223,000.) Les données du mini-recensement de 1976 ne sont pas encore disponibles, bien sûr, et il faut recourir à la deuxième période pour cerner l'évolution du nombre de ménages, obtenue à l'aide de la formule suivante:

4. Voir à ce sujet l'Étude no 1 de ce rapport, citée dans notre avant-propos. Environ 27% des ménages immigrants occupent un logement neuf à leur arrivée.

5. Voir Étude no 1, *op. cit.*

Tableau 1
Logements terminés, taux de vacance, ménages immigrants, région de Montréal, 1961-1975

	(1) Logements terminés[a]	(2) Taux de vacance[b]	(3) Ménages immigrants	(4) Nombre total de ménages familiaux	(5) Nombre total de ménages non familiaux
1961		Non disponible		471,300	78,400
1962	22,202	Non disponible			
1963	24,622	Non disponible			
1964	26,672	6.6%			
1965	27,313	5.9%			
1966	27,293	4.5%			
1967	26,234	1.2%			
1968	25,974	5.0%			
1969	26,947	7.6%			
1970	17,693	8.2%	52,695[c]		
1971	20,405	7.2%		633,300	172,600[e]
1972	25,219	5.7%			
1973	27,832	3.8%			
1974	27,726	2.6%			
1975	25,400	0.9%	22,780[d]		
1976				Total: 956,500[f]	

Sources: (1) Statistique Canada, cat. 64-002, "Logements mis en chantier et parachevés".
(2) S.C.H.L., *Statistiques du logement au Canada* (publication annuelle) et relevé des appartements vacants.
(3) Statistique Canada, cat. 93-741, "Caractéristiques des logements des ménages immigrants". Ministère de la Main-d'oeuvre et de l'Immigration (Ottawa), fiches d'admission (IMM-1000).
(4) et (5): Recensements du Canada (1961 et 1971) et estimés de l'auteur.

a. Pour les années 1962-1971, les données s'appliquent à la région métropolitaine de 1961: pour 1972-1975, elles s'appliquent, à celle de 1971. L'écart entre les deux était d'environ 10% en 1972, au profit de la zone de 1971.

b. Il s'agit du taux de vacance des logements situés dans des immeubles ayant au moins six unités de logement.

c. Il s'agit des ménages présents au 1er juin 1971 et ayant immigré entre 1961 et 1970.

d. Nombre estimé de ménages ayant immigré entre 1971 et 1975.

e. La zone métropolitaine de 1971 est plus grande que celle de 1961; celle-ci contenait, en 1971, 763,000 ménages.

f. Total estimé des ménages familiaux et non familiaux en 1976.

Nombre net de nouveaux ménages au cours de la période (T_1- T_0) = logements terminés (de T_0 à T_1) - Δ logements vacants - logements démolis.

L'application de cette formule à la période 1961-1971 donne une augmentation nette de 207,000 dans le nombre de ménages habitant la zone de 1961, ce qui est un résultat acceptable lorsqu'on le compare au chiffre du recensement (213,000), étant donné l'imprécision qui caractérise les données sur les logements vacants et démolis.

Or, cette formule indique pour la période 1971-1976 une formation annuelle nette de 30,000 nouveaux ménages.

D'où provient cette subite et importante accélération dans le nombre de nouveaux ménages? Non seulement y eut-il réduction dans le nombre d'immigrants internationaux arrivés dans la région de Montréal par rapport à la période 1966-1971, mais également, ce nombre suffit à peine à compenser l'émigration que la région métropolitaine connaît depuis 1971. De juin 1971 à juin 1974, la population de la région de Montréal n'aurait augmenté que de 2%, selon les estimés de Statistique Canada[6]. Il faut donc rechercher dans la situation interne les causes de ce phénomène[7], i.e. dans la tendance de plus en plus répandue des jeunes, des veufs et des personnes séparées, dont le nombre croît à vive allure, à vivre seuls. Près de 40% des nouveaux ménages sont non familiaux. La conséquence en est que le nombre moyen de personnes par logement occupé, qui était de 3.8 en 1961 et de 3.3 en 1971, est maintenant inférieur à 3 (2.96). Plus significatif encore, le rapport (personnes ayant 20 ans et plus/ nombre de logements occupés) s'établit maintenant à 1.98, alors qu'il était de 2.37 en 1961 et de 2.16 en 1971.

B. La période 1961-1971

De 1961 à 1971, donc, la construction nouvelle nette (i.e. logements neufs terminés — logements démolis) excédait la formation nette de ménages: la demande de logements neufs était suffisamment élevée pour permettre la satisfaction quantitative des "besoins". Dans ce contexte, l'immigration non seulement ne crée pas de tension sur le marché du logement, mais empêche le taux de vacance d'être encore plus élevé, permettant ainsi une "meilleure" utilisation du stock de logements usagés. Les revenus relatifs des propriétaires de ces logements seront donc plus élevés et ces logements se maintiendront en bon état plus longtemps, retardant d'autant la détérioration des quartiers concernés. On pourrait cependant arguer que l'immigration empêche, dans cette situation, les effets de prix de jouer pleinement à la baisse, ce qui accroîtrait la construction de logements neufs, et diminuerait donc relativement le niveau de vie des ménages "obligés" d'occuper les logements neufs, qui sont plus coûteux que les logements usagés, *ceteris paribus*.

Car il n'y a pas de stock de logements "réservé" aux immigrants; bien au contraire, ces derniers consomment des logements de meilleure qualité que les ménages autochtones, *même si leur revenu est plus faible,* comme l'indique le tableau 2. Ce dernier phénomène s'explique en bonne partie par la concentration spatiale des ménages immigrants, qui sont presque totalement absents des quartiers francophones pauvres, où les loyers sont les plus faibles. Or c'est précisément dans ces quartiers que les taux de vacance étaient les plus élevés pendant les années 1960. On peut donc prétendre que les immigrants, dans la mesure où ils se sont dirigés vers des quartiers ayant des taux de vacance inférieurs à la moyenne, ont occupé des logements qui auraient pu être occupés par des ménages autochtones. (Nous reviendrons plus en détail sur cette question dans la dernière section.) Une analyse coûts - bénéfices de cette situation supposerait une connaissance très détaillée des fonctions de consommation des différents types de ménage, connaissance que nous n'avons pas. L'essentiel, cependant, dans une perspective à moyen terme, demeure que l'arrivée des immigrant n'a pas provoqué de tension sur le marché du logement au cours de la période 1961-1971.

6. Statistique Canada, catalogue 91-207. Les données préliminaires du recensement de 1976 indiquent une augmentation encore plus faible.

7. Soulignons qu'il n'y a pas, à court et à moyen terme, de relation nécessaire entre l'augmentation du nombre de ménages et celle de la population, puisque la première est fonction de la fécondité de la génération précédente et des modes de vie. Par contre, une hausse de l'immigration nette signifie nécessairement une hausse du nombre de ménages.

C. La période 1971-1981

Depuis 1971, la construction nouvelle nette est inférieure à la formation nette de nouveaux ménages. Une telle situation ne peut durer que tant qu'il y a des logements vacants, puisqu'il ne peut y avoir, par définition, plus de ménages effectifs que de logements. Mais il peut y avoir des ménages potentiels "frustrés", i.e. sans logement. Nous sommes maintenant rendus à ce point.

La situation actuelle n'est pas imputable à une incapacité d'augmenter l'offre de logements; les ressources en main-d'oeuvre, capital, matériaux et capacité administrative sont suffisantes pour combler les besoins. Ainsi, l'année 1976 aura vu un nombre record de logements mis en chantier dans la région de Montréal, et le taux de vacance des logements neufs atteignait 10% en octobre 1976. La situation actuelle diffère donc totalement de celle de l'après-guerre, alors qu'il y avait des goulots d'étranglement du côté de l'offre. Ce qui se passe, c'est que les ménages qui *pourraient* augmenter leur consommation de logement "boudent" les logements neufs, considérés trop onéreux (et de piètre qualité dans plusieurs cas). Un indice suffit à le prouver: de 1961 à 1971, le rapport entre le nombre moyen de chefs de ménage âgés de 25 à 34 ans et le nombre moyen de logements terminés a été de 6.3, alors qu'il n'était que de 8.2 entre 1971 et 1976, dans la région de Montréal.

A la fin de 1974, le taux de vacance des logements construits avant la fin de 1973 se situait autour de 1%. On peut donc affirmer que les ménages immigrants occupant des logements usagés sont, à partir de 1974, en concurrence directe avec des ménages autochtones, et que ces logements seraient immédiatement occupés par des ménages autochtones s'ils étaient vacants. Par le fait de cette immigration, certains ménages se voient obligés soit d'augmenter, soit de réduire leur consommation de logement. Les deux situations entraînent des coûts, puisqu'il y a réduction du bien-être relatif de ces ménages. Il nous faut estimer ces coûts.

La seule façon de satisfaire les besoins en logement des ménages autochtones frustrés par l'arrivée des immigrants est d'augmenter le nombre de logements neufs. Ces derniers coûtent plus cher, bien sûr,

Tableau 2
Caractéristiques des logements des ménages immigrants arrivés dans la zone métropolitaine de Montréal entre 1960 et 1970 et présents en juin 1971

Nombre de ménages	Propriétaires	Locataires	Période de construction des logements			Nombre de pièces par logement	Nombre de personnes par ménage	Loyer moyen en espèces	Revenu moyen de l'emploi du chef de famille en 1970[b]
			Avant 1946	1946-1960	1961-1971[a]				
Immigrants 1960-1970 52,695	8,720 (16.5%)	43,975 (83.5%)	11,510 (21.8%)	17,690 (33.6%)	23,495 (44.6%)	4.2	3.3	$113	$6,578
Tous les ménages immigrants présents en 1971 168,870	66,000 (39.1%)	102,870 (60.9%)	42,005 (24.9%)	67,650 (40.1%)	59,215 (35.0%)	4.9	3.2	$113	$7,707
Ménages non immigrants (1971) 636,565	217,920 (34.2%)	418,650 (65.8%)	208,740 (32.8%)	225,745 (35.5%)	202,085 (31.7%)	4.9	3.3	$ 96	$8,161

Sources: Statistique Canada, Recensement de 1971, catalogue 93-722, "Familles immigrantes", et catalogue 93-741, "Caractéristiques des logements des ménages immigrants; catalogue 95-734, "Bulletin des secteurs de recensement, 1971. Montréal".

a. Comprend les cinq premiers mois de 1971 seulement.
b. Les ménages non familiaux sont donc exclus de cette colonne. Rappelons que le revenu *total* d'une famille comprend le revenu de tous ses membres; en 1970, le revenu moyen par famille dans la région de Montréal était de $10,292.

que les logements usagés. Le coût supplémentaire entraîné par l'arrivée des immigrants entre 1974 et 1980 peut être estimé de la façon suivante:

$$C_{total} = C_{74} + C_{75} + \ldots + C_{80},$$

où C_{74} = le coût supplémentaire entraîné, pendant toute la période, par les immigrants de 1974,

C_{75} = le coût supplémentaire entraîné, pendant toute la période, par les immigrants de 1975,

etc.

$$C_{74} = L_{74} \times (P_n - P_{L_{74}}) \times (81\text{-}74),$$

où L_{74} = le nombre des logements usagés occupés par les immigrants de 1974,

P_n = le loyer moyen d'un logement neuf en 1974

$P_{L_{74}}$ = le loyer moyen des L_{74}

L'ensemble de cette démarche repose sur l'hypothèse que la demande pour les logements neufs privés continuera d'être inférieure, de 1977 à 1980, à la formation nette de nouveaux ménages. Cette hypothèse n'est pas gratuite, elle constitue en fait la principale conclusion de l'annexe 4 du Rapport Legault[8].

Nous avons estimé à 4,556 (i.e. 22,780/5) le nombre annuel de ménages immigrants permanents arrivés dans la région métropolitaine de Montréal de 1971 à 1975. Nous conservons le même chiffre pour la période 1976-1980. Environ 27% de ces ménages occupent des logements neufs peu de temps après leur arrivée[9]. 3,326 ménages immigrants, donc, occupent annuellement des logements usagés.

Il faut établir l'évolution du loyer moyen des logements usagés occupés par les immigrants ainsi que celle du loyer des logements neufs. Le premier était de $113 en 1971. Le loyer des logements usagés a augmenté de 5% annuellement de 1971 à 1973, et de 7% de 1973 à 1976. On s'attend à ce qu'il suive maintenant l'évolution des prix à la consommation. Le Conference Board établit le taux d'inflation à 7% pour 1977 et à 6.5% pour 1978 (prévisions). Nous allons utiliser le taux de 7% pour la période 1976-1980. Nous estimons le loyer moyen d'un logement neuf non luxueux à $250 par mois en 1976. Il semble que le coût de réalisation d'un logement a doublé de 1971 à 1976, ce qui signifie un accroissement annuel d'environ 14%. En temps normal, le coût de réalisation suit l'évolution du revenu, ce qui signifierait un taux de 9% pour la période 1976-1980. Ces diverses données permettent de tracer l'évolution de nos deux variables, qui apparaît au tableau 3.

Tableau 3
Évolution des loyers dans la région métropolitaine de Montréal, 1974-1980

	Loyer moyen des logements usagés occupés par les immigrants	Loyer moyen des logements neufs
1974	$134	$192
1975	143	219
1976	153	250
1977	164	272
1978	176	296
1979	188	323
1980	201	352

Nous sommes ainsi en mesure de calculer le coût supplémentaire entraîné par chaque "génération" d'immigrants de 1974 à 1980. Le coût ainsi calculé est exprimé en dollars de l'année de la génération[10]. Ces coûts sont l'objet du tableau 4.

Pour faire la sommation de ces coûts, il faut les ramener à une base commune, qui sera l'année 1976. Les taux d'inflation ont été de 12% en 1974, de 9.5% en 1975, de 5.8% en 1976, et seront de 7% de 1977 à 1980. Ces taux nous permettent d'exprimer ces coûts en dollars de 1976; la conversion est faite au tableau 4. Le coût total pour la période 1974-1980 est donc de cent millions de dollars, pour la région métropolitaine de Montréal.

8. Georges Mathews, *La Demande effective et les besoins en logements au Québec de 1971 à 1981,* Québec, L'Éditeur Officiel du Québec, mai 1976.
9. Voir le catalogue 93-741 de Statistique Canada, "Caractéristiques des logements des ménages immigrants".
10. Pour la génération de 1974, cela n'est pas tout à fait exact, puisque les taux d'inflation pour 1974 et 1975 sont supérieurs à 7%. Mais au total, l'erreur est inférieure à 1%.

Voilà donc l'impact indirect de l'immigration sur le marché du logement, au cours d'une période de "pénurie". Il peut paraître bizarre, à première vue, de mettre au *passif* de l'immigration la production de logements neufs. Trop habitués que nous sommes à penser plus ou moins consciemment que "ce qui est bon pour General Motors est bon pour les États-Unis", nous voyons d'un oeil favorable toute augmentation de production, quelle qu'elle soit, alors qu'elle a un coût alternatif, souvent négligé, puisque l'invisible n'attire pas le regard. Et, comme le rappelle Alfred Sauvy,

> L'emploi est considéré comme un objectif en soi, comme si le but de l'existence était le travail, ce qui, à l'échelle nationale, est un contresens. Le but économique d'une société n'est même pas la production, mais la consommation. Il convient de réaliser la consommation la plus élevée possible, en y consacrant aussi peu d'heures de travail que possible[11].

Ce n'est donc pas parce que l'immigration entraîne indirectement une hausse des logements mis en chantier qu'elle a nécessairement un impact favorable. Il faut considérer que les immigrants obligent, d'une part, des ménages à modifier leur demande de logements et à consacrer au logement des ressources qu'ils préféreraient utiliser ailleurs et, d'autre part, l'État à subventionner la consommation de logement de ménages à faible revenu.

De façon plus générale, l'évolution des salaires dans les secteurs reliés à la construction n'étant pas liée à l'évolution de la productivité, tout ce qui contribue à augmenter la demande quantitative de logements alors que les taux de vacance sont faibles constitue un frein à l'augmentation du revenu par tête: le coût relatif du logement ayant augmenté (i.e. une semaine de travail aujourd'hui achète *moins* de logement qu'une semaine de travail il y a dix ans), il reste moins de ressources, *ceteris paribus,* à consacrer à la satisfaction des autres besoins. Ce qui est vrai pour le logement l'est aussi pour tous les biens dont le coût relatif augmente, par suite de l'instauration de quasi-monopoles, ou de rendements décroissants (cas des ressources naturelles, par exemple). Il y a donc des domaines où l'augmentation de la population entraîne des désavantages économiques[12].

11. Alfred Sauvy, *L'Économie du diable,* Paris, Calmann-Lévy, 1976, p. 112.

12. Voir le modèle général de W. Baumol, "Macroeconomics of Unbalanced Growth: the Anatomy of Urban Crisis", *American Economic Review,* 1967, p. 415-426.

Tableau 4
Coût supplémentaire entraîné par chaque génération d'immigrants de 1974 à 1980

C_{74}[4]	=	3,326	x	$ 58	x	84 mois	= $16,204,272 (dollars de 1974)
C_{75}	=	3,326	x	$ 76	x	72 mois	= $18,199,872 (dollars de 1975)
C_{76}	=	3,326	x	$ 97	x	60 mois	= $19,357,320 (dollars de 1976)
C_{77}	=	3,326	x	$ 108	x	48 mois	= $17,241,984 (dollars de 1977)
C_{78}	=	3,326	x	$ 120	x	36 mois	= $14,368,320 (dollars de 1978)
C_{79}	=	3,326	x	$ 135	x	24 mois	= $10,776,240 (dollars de 1979)
C_{80}	=	3,326	x	$ 151	x	12 mois	= $ 6,026,712 (dollars de 1980)

En dollars de 1976, ces coûts sont de:

C_{74}	=	$16,204,272	x	1.12	x 1.095	=	19,872,919
C_{75}	=	$18,199,872	x	1.095	=		19,928,860
C_{76}	=	$19,357,320	x	1.00	=		19,357,320
C_{77}	=	$17,241,984	÷	1.07	=		16,114,004
C_{78}	=	$14,368,320	÷	1.145	=		12,548,751
C_{79}	=	$10,776,240	÷	1.225	=		8,796,931
C_{80}	=	$ 6,026,712	÷	1.311	=		4,597,034
					Coût total	=	$101,215,819

IV. L'immigration et la transformation des quartiers

Les conclusions de la précédente section reposent sur l'hypothèse que la présence d'immigrants dans un quartier n'entraîne pas de modification dans la demande de logement des autochtones, vue sous l'angle de la localisation. Si cette hypothèse n'est pas fondée, l'impact des nouveaux immigrants sur le marché du logement sera moindre que celui que nous avons estimé, puisqu'une proportion quelconque des logements occupés par les nouveaux immigrants dans les quartiers peuplés d'immigrants resterait inoccupée en leur absence. Ce phénomène s'est produit aux États-Unis, particulièrement dans les villes qui ont accueilli une importante population en provenance du Sud, et a fait l'objet d'une abondante littérature. Dans ces villes, les quartiers centraux, naguère peuplés de Blancs, sont devenus des quartiers noirs, plus pauvres et moins entretenus, d'où le cercle vicieux de la succession écologique[13].

Sans faire une étude exhaustive, nous allons essayer de tirer certaines conclusions des données disponibles pour la période 1961-1971 au niveau des municipalités de la région métropolitaine de Montréal et des secteurs de recensement de la ville de Montréal[14].

Nous disposons, pour 1961 et 1971, des données concernant le nombre d'immigrants dans chaque municipalité de la région métropolitaine de Montréal, ainsi que le nombre de personnes en provenance de l'extérieur du Canada[15] qui se sont établies dans ces municipalités entre 1966 et 1971. La ville de Montréal a été, pour des raisons évidentes, divisée en "quartiers". Les tableaux 5 et 6 livrent ces données. Le tableau 7 présente la définition géographique des 21 zones qui composent la ville de Montréal et la partie la moins riche d'Outremont. On peut se les représenter visuellement à l'aide de la carte 2. (La carte 1 représente l'ensemble de la zone métropolitaine.) Il s'agit d'un découpage spontané, qui ne prend en considération que la proportion d'immigrants et des points de repère bien connus, correspondant plus ou moins à l'histoire du développement spatial de la ville de Montréal.

Que nous révèlent ces tableaux?

1. Les immigrants se concentrent, comme chacun sait, dans l'île de Montréal et à l'ouest du boulevard Saint-Laurent. La transition des zones d'immigrants aux zones ayant peu d'immigrants est assez brutale, puisque dans la partie la plus ancienne de Montréal, aucune zone d'immigrants ne compte moins de 30% d'immigrants et aucune zone ayant peu d'immigrants n'en compte plus de 12%. Ces zones à faible pourcentage d'immigrants sont toutes massivement francophones.

13. Pour un résumé de la théorie et des études empiriques, voir Howard Aldrich, "Ecological Succession in Racially Changing Neighborhoods: a Review of the Literature", *Urban Affairs Quarterly,* mars 1975.

14. Rappelons que pour les fins du recensement, les régions urbaines sont divisées en petites unités statistiques appelées secteurs de recensement, et ce depuis 1951. Chaque région urbaine donne lieu à un catalogue séparé: ceux de la région de Montréal portent les numéros 95-734 (4A) et 95-734 (4B).

15. Ce nombre ne comprend pas que les immigrants, mais également les travailleurs temporaires et les Canadiens de retour au pays, dont le nombre n'est malheureusement pas publié.

Tableau 5
Évolution du nombre et de la proportion des immigrants dans les municipalités de la région métropolitaine de Montréal de 1961 à 1971

	1961			1971			1966-1971	1976
Municipalités	Population	Immigrants[a] Nombre	%	Population	Immigrants Nombre	%	Personnes[b] arrivées de l'extérieur du Canada	Population (données préliminaires)
Zone métropolitaine de Montréal	2,109,509	321,091	15.2	2,743,230[c]	405,700	14.8	115,345	
Ville de Montréal[d]	1,257,537	215,441	17.1	1,214,380	228,400	18.8	71,505	1,060,035
St-Laurent	49,805	8,711	17.5	62,940	13,410	21.3	3,910	62,825
Mont-Royal	21,182	4,412	20.8	21,570	4,750	22.0	1,265	19,410
Outremont	30,753	9,192	29.9	28,630	8,270	28.9	2,340	26,555
Westmount	25,012	6,751	27.0	23,570	5,940	25.2	1,980	21,770
Verdun	78,317	8,917	11.4	74,700	7,150	9.6	1,450	67,460
Lasalle	30,904	4,271	13.8	72,900	10,800	14.8	2,865	95,360
Lachine	38,630	5,405	14.0	44,440	5,725	12.9	1,345	40,950
St-Pierre	6,795	630	9.3	6,800	460	6.8	120	5,900
Montréal-Ouest	6,446	1,341	20.8	6,365	1,355	21.3	250	5,855
Côte-Saint-Luc	13,266	3,348	25.2	24,375	7,600	31.2	1,275	24,980
Hampstead	4,557	1,126	24.7	7,030	1,730	24.6	310	7,455
Dorval	18,592	3,515	18.9	20,465	3,870	18.9	1,035	18,890
Pointe-Claire	22,709	3,802	16.7	27,305	4,935	18.1	1,105	25,355
Beaconsfield	10,064	1,979	19.7	19,450	3,615	18.6	1,050	20,275
Baie d'Urfé	3,549	761	21.4	3,880	905	23.3	400	3,950
Ste-Anne-de-Bellevue	4,044	424	10.5	5,035	600	11.9	235	4,485
Senneville	1,262	261	20.7	1,375	225	16.4	35	1,310
Pierrefonds	12,171	2,388	19.6	33,015	6,185	18.7	1,555	34,645
Ste-Geneviève	2,397	123	5.1	2,870	180	6.3	80	2,795
Dollard-des-Ormeaux	1,248	216	17.3	25,220	5,400	21.4	1,465	36,315
Roxboro	6,298	1,042	16.5	7,635	1,080	14.1	150	7,050
Montréal-Nord	48,433	3,702	7.6	89,135	9,815	11.0	2,465	94,980
St-Léonard	4,893	399	8.2	52,040	13,060	25.1	2,575	78,620
Anjou	9,511	1,039	10.9	33,900	2,675	7.9	845	36,070
Montréal-Est	5,884	390	6.6	5,060	205	4.1	30	4,265
Pointe-aux-Trembles	21,926	1,382	6.3	35,555	1,205	3.4	290	37,460
Longueuil	64,938	3,679	5.7	97,600	5,315	5.4	1,700	119,995
Lemoyne	8,057	543	6.7	8,195	410	5.0	160	7,135
Laflèche	10,984	773	7.0	15,120	990	6.5	145	
Greenfield Park	7,807	1,398	17.9	15,355	2,365	15.4	565	18,215
St-Lambert	14,531	2,010	13.8	18,620	2,530	13.6	600	20,130
Boucherville	7,403	398	5.4	19,995	780	3.9	230	25,235
St-Bruno	6,760	645	9.5	15,800	1,885	11.9	780	20,840
St-Hubert	14,380	1,474	10.2	21,740	1,495	6.9	390	48,385[e]
Châteauguay	7,570	917	12.1	15,800	1,735	11.0	310	36,240
Châteauguay-Centre	7,591	904	11.9	17,900	1,900	10.6	420	36,240
Léry	1,957	134	6.8	2,295	170	7.4	25	2,195
Brossard	3,778	412	10.9	23,540	3,085	13.1	915	37,090
Candiac	1,050	92	9.0	5,135	545	10.6	155	7,155
Delson	2,075	182	9.0	3,000	140	4.7	10	4,210
Laprairie	7,328	398	5.5	8,310	375	4.5	90	8,990
Notre-Dame	2,587	123	4.8	2,815	70	2.5	20	2,695
Ste-Catherine	2,084	85	4.1	3,940	80	2.0	45	5,925
St-Constant	4,108	130	3.2	5,740	165	2.9	35	7,595
Laval	124,741	10,050	8.1	227,980	18,635	8.2	3,600	241,300
Charlemagne	3,068	35	1.1	4,110	60	1.5	0	4,030
Repentigny	9,139	222	2.4	19,530	380	1.9	75	26,470
Rosemère	6,158	951	15.4	6,715	915	13.6	195	7,100
Ste-Thérèse	11,771	572	4.9	17,170	895	5.2	250	15,845
Dorion	4,996	357	7.1	6,210	315	5.1	20	5,830
Municipalités de l'île Perrot	8,308	868	10.4	13,100	1,200	9.2	240	17,435

a. Un immigrant est une personne qui n'est pas née au Canada.
b. Il s'agit des personnes âgées de cinq ans et plus.
c. La zone métropolitaine de 1971 est plus étendue que celle de 1961. La population de la zone de 1961 est d'environ 2,600,000 en 1971.
d. Il s'agit de la définition territoriale de 1971.
e. Comprend maintenant Laflèche.

Tableau 6
Évolution du nombre et de la proportion des immigrants à l'intérieur de la ville de Montréal[a] de 1961 à 1971

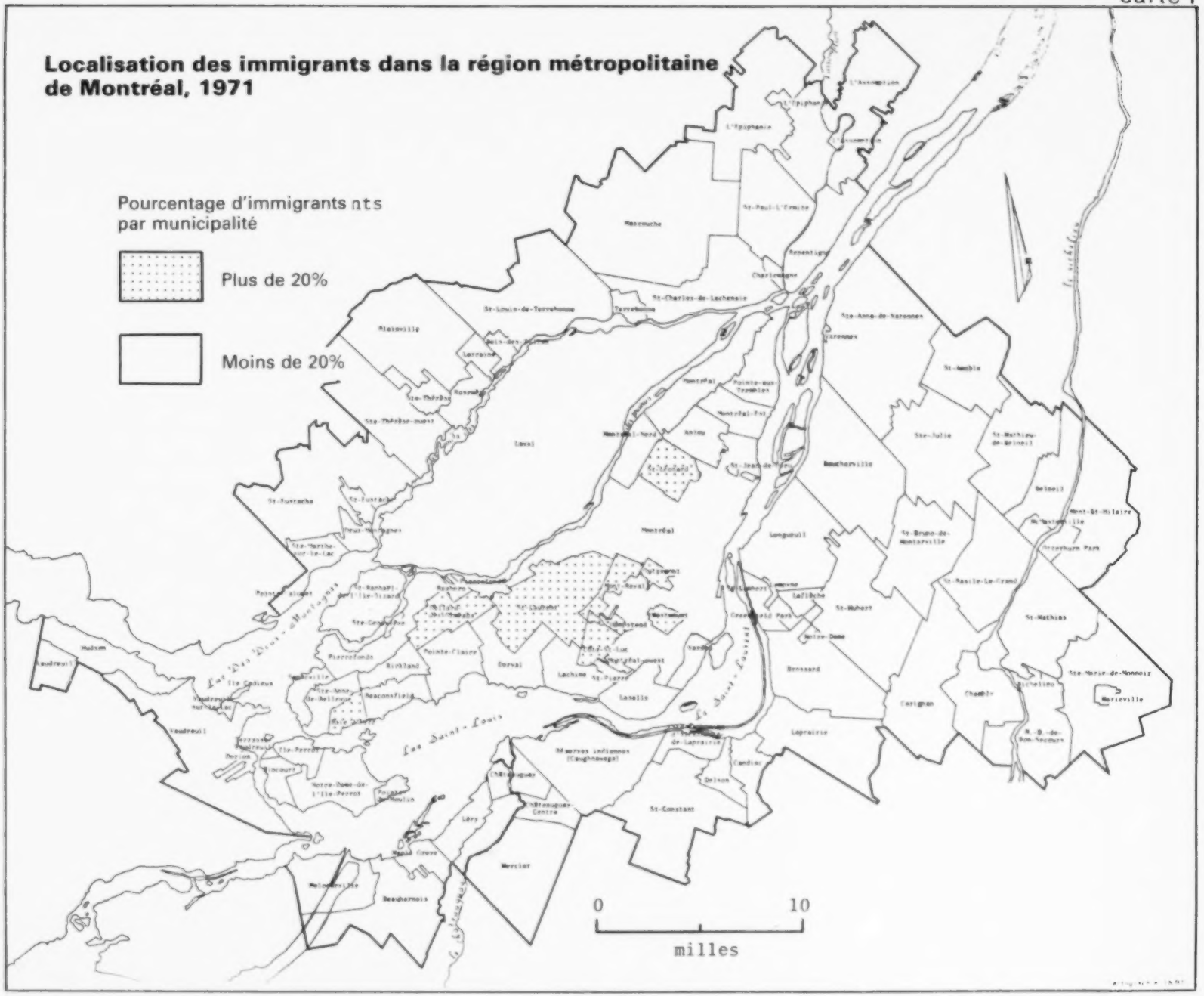
Zone	1961			1971			1966-1971	1976
	Population	Immigrants Nombre	%	Population	Immigrants Nombre	%	Personnes arrivées de l'extérieur du Canada	Population (données préliminaires)
1	33,373	10,604	31.8	24,595	7,465	30.4	3,315	19,734
2	80,827	22,234	27.5	77,965	24,260	31.1	6,550	71,035
3	62,131	23,999	38.6	61,145	26,495	43.3	7,730	54,918
4	43,623	15,887	36.4	46,950	17,200	36.6	6,505	43,588
5	51,133	24,438	47.8	48,945	22,565	46.1	9,835	41,909
6	23,663	8,471	35.8	18,955	6,590	34.8	3,405	14,681
7	23,587	8,143	34.5	21,860	7,300	33.4	2,115	19,351
8	39,040	15,121	38.7	44,380	22,275	50.2	8,415	42,220
9	13,241	4,721	35.7	14,545	5,590	38.4	1,270	13,034
10	24,147	8,118	33.6	26,460	8,900	33.6	2,450	22,515
11	55,978	10,742	19.2	74,820	17,735	23.7	3,285	66,766
Total	450,743	152,478	33.8	460,620	166,375	36.1	54,875	409,751
12	110,801	8,969	8.1	131,540	8,895	6.8	2,035	118,959
13	141,821	7,087	5.0	103,075	4,560	4.4	1,725	79,837
14	119,145	11,918	10.0	94,850	8,460	8.9	1,425	76,740
15	13,786	1,547	11.2	10,465	1,240	11.8	530	7,984
16	89,547	4,161	4.6	79,085	3,945	5.0	1,805	64,639
17	111,002	13,273	12.0	105,830	10,965	10.4	2,370	92,929
18	86,257	9,540	11.1	76,005	8,320	10.9	2,065	63,494
19	46,854	4,287	9.1	41,325	4,195	10.2	990	35,014
20	62,473	5,397	8.6	67,815	8,565	12.6	2,270	62,525
21	36,194	3,886	10.7	51,455	8,470	16.5	2,770	49,038
Total	817,880	70,065	8.6	761,445	67,615	8.9	17,985	651,159

a. L'ancienne Rivière-des-Prairies n'est pas incluse.

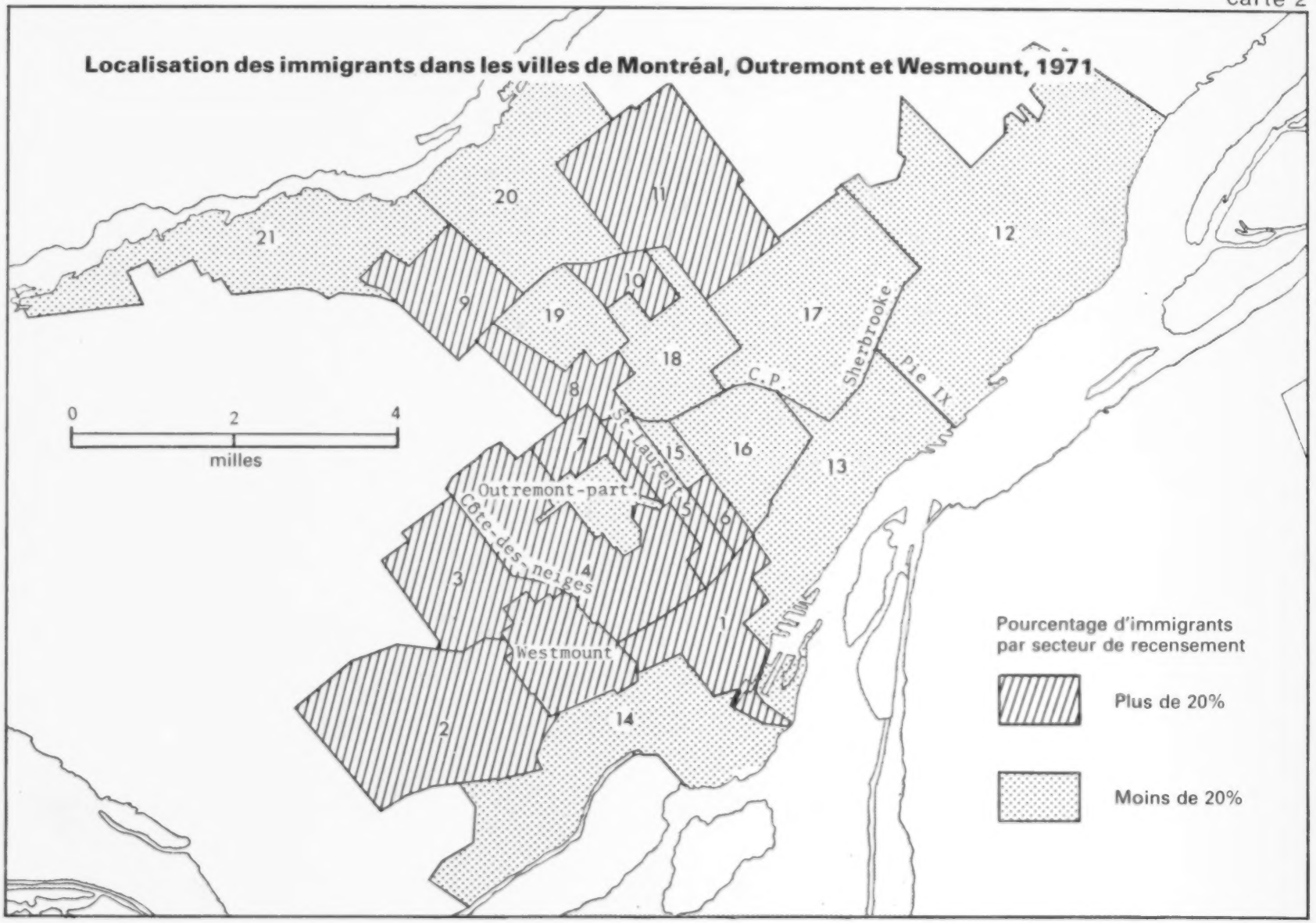
Tableau 7
Définition des zones de la ville de Montréal

Zone	Secteurs de recensement de 1971
1	56, 59 à 66, 69 à 71
2	94 à 108
3	109 à 119
4	121 à 129
5	130 à 132, 137, 138, 163 à 165, 167 à 170
6	133 à 136, 139
7	363 à 367 (Outremont)
8	166, 218 à 224
9	267 à 269
10	239 à 243
11	250 à 263 (anc. Ville - St-Michel)
12	1 à 19, 190 à 195
13	20 à 55, 57, 58, 153
14	67, 68, 72 à 93
15	161, 162, 171
16	140 à 152, 154 à 160, 172 à 178
17	179 à 189, 196 à 204
18	205 à 217, 244 à 249
19	225 à 238
20	264 à 266, 270 à 279
21	280 à 288

Localisation des immigrants dans la région métropolitaine de Montréal, 1971



carte 2


Localisation des immigrants dans les villes de Montréal, Outremont et Wesmount, 1971
0
2
4
milles
Outremont-part.
Côte-des-neiges
Westmount
St-Laurent
C.P.
Sherbrooke
Pie IX
Pourcentage d'immigrants par secteur de recensement
Plus de 20%
Moins de 20%

2. Presque toute l'augmentation du nombre d'immigrants est concentrée dans des quartiers ou municipalités en expansion. Or la ville de Montréal est le point de chute de plus de 60% des nouveaux immigrants, comme l'indique la colonne "personnes arrivées de l'extérieur du Canada, 1966-1971". C'est donc dire que la mobilité verticale des immigrants, i.e. la tendance à augmenter la consommation de logement, ce qui implique l'exode des quartiers les plus anciens, est très forte, plus que celle des autochtones. Le corollaire de cette situation est que les quartiers anciens servent de tremplin à la majorité des immigrants, ce qui fait qu'il n'y a pas, ou très peu, de remplacement des autochtones par des immigrants. En effet, le tableau 6 nous apprend que de 1961 à 1971, seulement trois zones (2, 3 et 8) ont connu une réduction du nombre d'autochtones au profit des immigrants: au total, dans ces trois zones, on a vu une réduction de 10,000 dans la population autochtone et une hausse de 12,000 dans la population immigrante.

La question devient plus complexe lorsqu'on considère non seulement les immigrants, mais aussi leurs descendants, qui ne sont pas classés comme immigrants s'ils sont nés ici. A ce moment, des zones peuvent connaître à la fois une proportion stable d'immigrants et une proportion croissante de "tierces ethnies", par exemple. Pour l'ensemble de la ville de Montréal, les gens de tierces ethnies ont vu leur nombre s'accroître de 263,900 en 1961 à 302,400 en 1971, et leur proportion dans la ville, de 21% à 24.9%. L'utilisation de ce critère dans l'analyse du phénomène de remplacement au niveau des quartiers soulève deux problèmes. Le premier a trait au degré d'intégration de la "deuxième génération": on ne peut mettre sur le même pied un quartier où les fils des immigrants se sont intégrés à la majorité du quartier et un quartier où ils ne se sont pas intégrés. Le deuxième a trait à la fécondité des femmes immigrantes, qui est plus élevée que celle des autochtones: il est donc possible que la proportion des gens des tierces ethnies augmente sans que la proportion des logements qu'ils occupent n'augmente, auquel cas il n'y a pas à vrai dire de remplacement. Les données qui permettraient de tirer au clair ces ambiguïtés n'existent pas.

On peut cependant répondre de manière plutôt décisive à la question initiale, qui portait sur la force d'attraction des différentes zones auprès des autochtones. Le recensement de 1971 révèle en effet que sur 90,000 personnes de cinq ans et plus qui ont quitté une municipalité quelconque entre 1966 et 1971 pour s'établir dans la ville de Montréal, 35,000, soit 39%, ont choisi une des zones d'immigrants, alors que ces dernières représentaient 35.5% de la population de la ville en 1961 et 38% en 1971. C'est donc dire que la présence d'immigrants ne constitue pas un obstacle à la venue d'autochtones de l'extérieur de ces zones, et que les logements qu'ils occupent pourraient très bien être occupés par des ménages autochtones.

V. Conclusion générale

Il semble donc que les nouveaux immigrants sont maintenant en concurrence très vive avec les ménages autochtones sur le marché des logements usagés, exerçant ainsi un impact négatif sur le revenu d'une partie de ces ménages: l'abondance relative des années 60 a cédé la place à une très forte pression de la demande, et l'effet des immigrants sur ce marché n'est pas du tout le même en 1975 qu'en 1965.

Quiconque songerait à attribuer la paternité de la crise du logement aux nouveaux immigrants devrait cependant prendre en considération le fait que le nombre des nouveaux immigrants ne compense pas tout à fait, à l'heure actuelle, le nombre des émigrants, au niveau de la région de Montréal. Sans les premiers, donc, la population de la région de Montréal diminuerait.

La méthode utilisée pour évaluer l'impact des immigrants sur le marché du logement pourrait également servir à évaluer l'impact des personnes âgées sur ce marché: les conclusions seraient similaires. S'il fallait absolument assigner un groupe quelconque au box des "accusés", c'est du côté des ménages non familiaux, autochtones et immigrants, qu'il faudrait se tourner, puisque ce groupe est le principal "responsable" de la crise du logement, i.e. celui dont la consommation de logement augmente le plus rapidement.